Seezugang inklusive: gepflegte 4-Zimmer Garten Maisonette mit ca 135 m2 Gartenfläche am Felser See in absoluter Ruhelage | Mietkauf möglich



Objektnummer: 2153/264

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3481 Fels am Wagram
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,39 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	135,95 m²
Heizwärmebedarf:	C 59,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	357.000,00 €

Infos zu Preis:

monatliche Betriebskosten ca. 100 - 120 € zzgl. Strom ca. 80 - 100 € im Monat

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



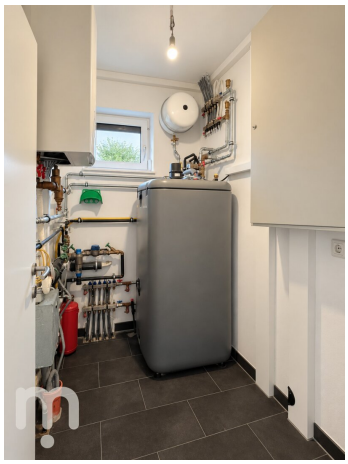
Thomas Berger











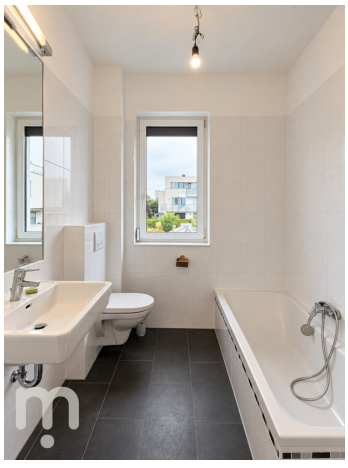


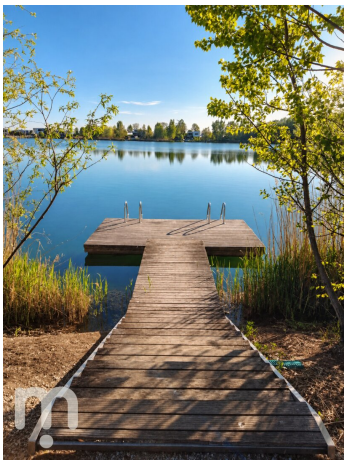


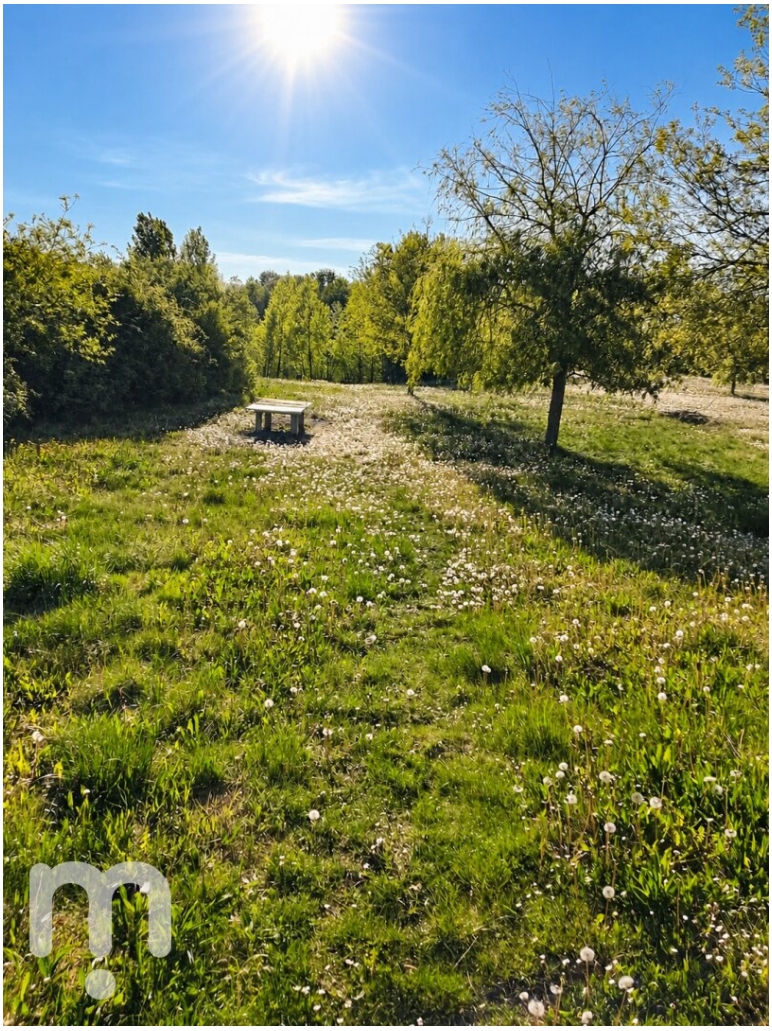














merlin .

— PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

Ihre Immobilie verdient diesen Auftritt.

Erfahren Sie, was sie wert ist —
kostenlos, ehrlich und unverbindlich.

MARKTWERT ANFRAGEN → merlinreal.com

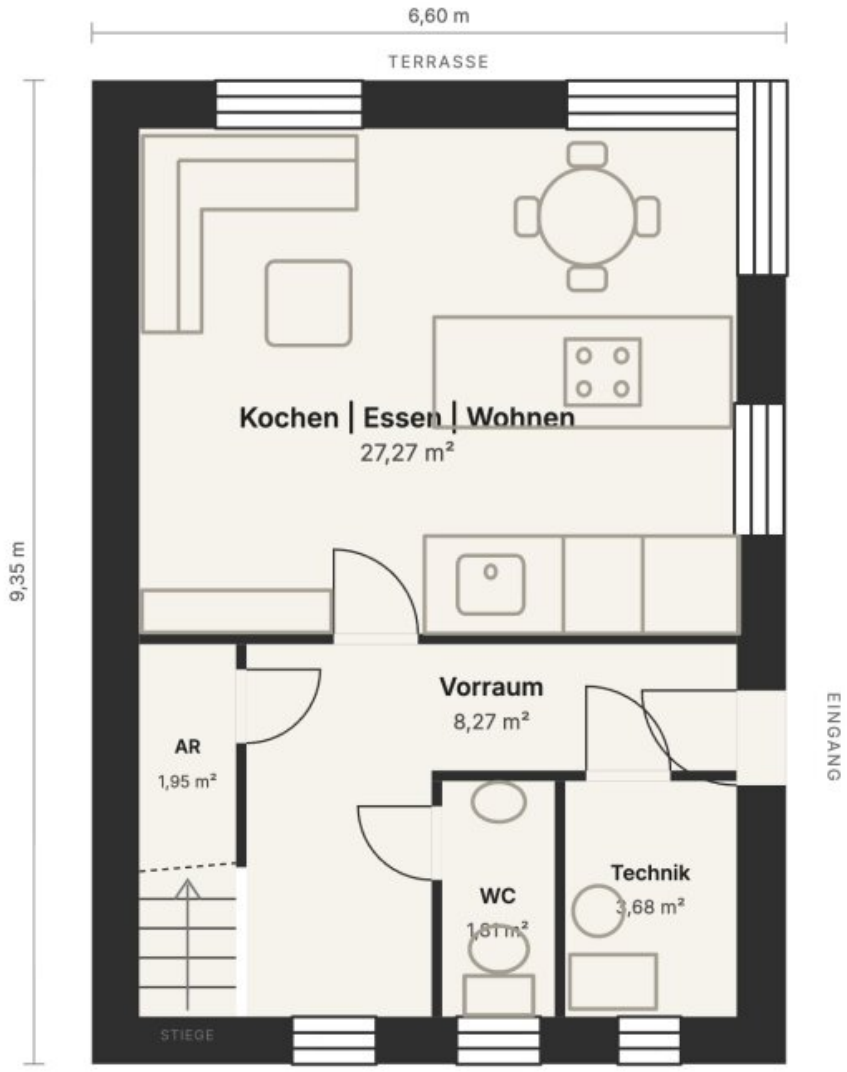
let's talk real estate.

GRUNDRISS

Erdgeschoss

Summe lt. Plan

ca. 42,98 m²



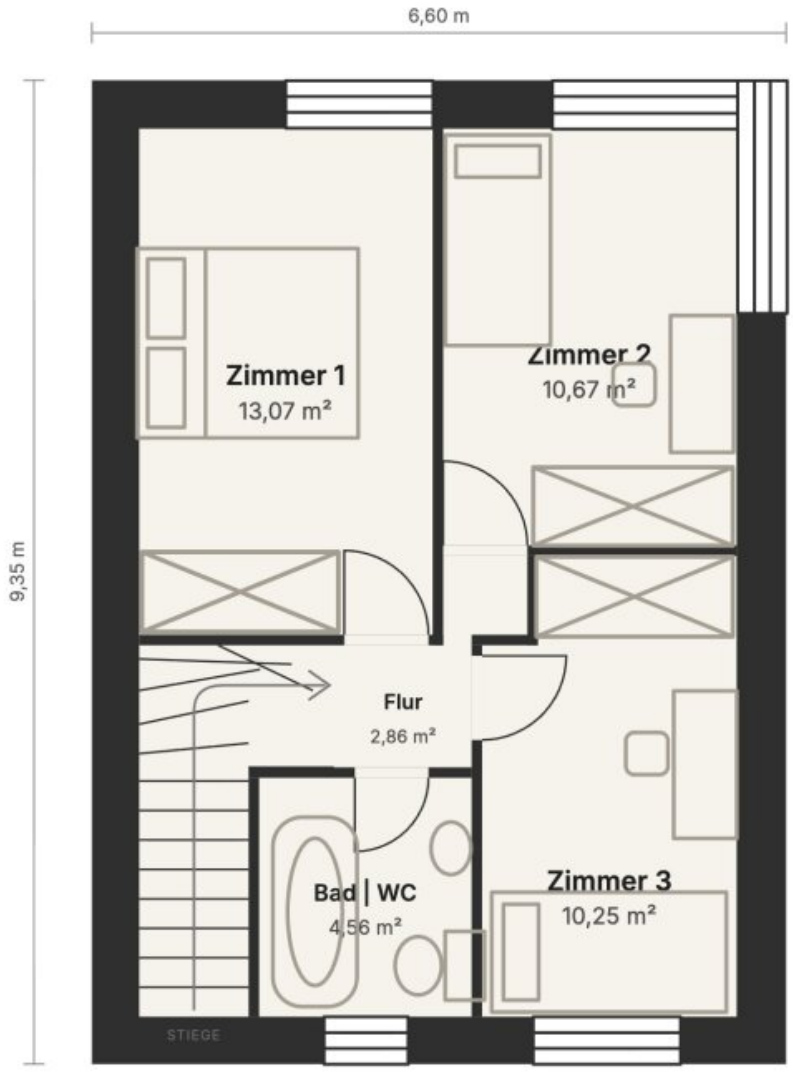
Kochen | Essen | Wohnen	27,27 m²
Vorraum	8,27 m²
Technik	3,68 m²
AR	1,95 m²
WC	1,81 m²
Summe Erdgeschoss	**42,98 m²**

Schematische Darstellung, nicht maßstabsgetreu. Raumbezeichnungen, Flächen und Außenmaße gemäß Planunterlagen. Möblierung beispielhaft und nicht Bestandteil des Angebots. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

GRUNDRISS

Obergeschoss

Summe lt. Plan
ca. 41,41 m²



Zimmer 1	13,07 m²
Zimmer 2	10,67 m²
Zimmer 3	10,25 m²
Bad | WC	4,56 m²
Flur	2,86 m²
Summe Obergeschoss	**41,41 m²**

Schematische Darstellung, nicht maßstabsgetreu. Raumbezeichnungen, Flächen und Außenmaße gemäß Planunterlagen. Möblierung beispielhaft und nicht Bestandteil des Angebots. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Objektbeschreibung

Drei Minuten. So lange brauchen Sie von der Haustür bis ans Wasser. Nicht zum Parkplatz, nicht zur Bushaltestelle – ans Wasser. Der Felser See liegt praktisch vor dem Haus, und das Objekt selbst steht in zweiter Reihe: nah genug für den Sprung in den See vor dem Frühstück, weit genug weg für Ruhe am Abend.

Kaufpreis: 357.000 € zzgl. Kaufnebenkosten | Mietkauf: alternativ 1.300 € monatlich | Baujahr: 2012 | Bezug: nach Vereinbarung

Auf einen Blick

- 4 Zimmer auf ca. 84,2 m² Wohnfläche

- ca. 135,95 m² Garten zzgl. ca. 28,06 m² Terrasse

- Seezugang zum Felser See fußläufig

- Ziegel-Massivbauweise mit Wärmeschutzfassade

- Fußbodenheizung über Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher

- dreifach verglaste Fenster, außenliegende Rollläden und Fliegengitter an allen Fenstern

- vollausgestattete Küche samt neuer Kücheninsel

- Parkett- und Fliesenböden, Sicherheitseingangstüre

- Mietkauf möglich: 1.300 € monatlich, Konditionen individuell vereinbar

84 m², die sich nicht wie 84 m² anfühlen

Auf dem Papier ist das Objekt kompakt. Innen drin selbst merkt man davon wenig – und das hat einen Grund: Hier wurde kein Quadratmeter an Gänge, Nischen und Durchgangszimmer verschenkt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein zentraler Vorbereich, von dem aus alles direkt erschlossen ist. Rechts geht es in den Wohnbereich, der in eine große offene Küche mit neuer Kücheninsel übergeht – ein einziger, großzügiger Raum, in dem gekocht, gegessen und gelebt wird. Von dort führt der Ausgang direkt auf die Terrasse. Ebenfalls vom Vorbereich erreichbar: ein Technikraum, unter den Stiegen ein Abstellraum und ein separates WC mit Handwaschbecken.

Im Obergeschoss liegen drei Zimmer und ein großes Badezimmer mit Badewanne und WC. Drei Schlafzimmer bei dieser Wohnfläche sind die Ausnahme, nicht die Regel – Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und Arbeits- oder Gästezimmer haben alle Platz, ohne dass eines davon zur Abstellkammer wird.

Die Terrasse als zweiter Wohnraum

Rund 28 m² Terrasse sind hier keine Randnotiz: Das ist ein Drittel der Wohnfläche noch einmal obendrauf. Von Frühling bis Herbst wandert das Leben ohnehin nach draußen – der Esstisch, die Freunde, das Frühstück mit Blick ins Grüne. Dahinter liegen rund 136 m² Garten, kompakt genug, dass man am Wochenende nicht stundenlang mäht, und groß genug für Kinder, Hund und ein paar Hochbeete.

Solide gebaut, günstig im Betrieb

Gebaut wurde 2012 in Ziegel-Massivbauweise mit Wärmeschutzfassade – jene Bauart, die für gutes Raumklima, Speichermasse im Sommer und Wertbeständigkeit steht. Geheizt wird über eine Fußbodenheizung, die von einer Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher versorgt wird: keine Öltankbefüllung, kein Gasanschluss, keine Heizkörper unter den Fenstern. Fliegengitter sind an allen Fenstern bereits montiert – in Seenähe ist das kein Detail, sondern der Unterschied zwischen einem offenen und einem geschlossenen Fenster im Sommer.

Kurz: Hier ist nichts zu tun. Kein Sanierungsstau, keine Fensterbaustelle, keine Heizungsdiskussion in fünf Jahren.

Mietkauf: 1.300 € im Monat – ins eigene Eigentum statt in fremde Miete

Wenn das Eigenkapital heute noch nicht ganz reicht, der Wunsch nach Eigentum aber schon da ist, gibt es eine attraktive Alternative zum Direktkauf. Per Mietkauf zahlen Sie monatlich 1.300 € – nicht als verlorene Miete, sondern auf dem Weg ins Eigentum. Anzahlung, Laufzeit und Restwert werden individuell vereinbart und an Ihr Eigenkapital angepasst; auf Wunsch ist der Grundbucheintrag sofort möglich.

Die genauen Konditionen erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

Lage: Fels am Wagram

Fels am Wagram liegt im Herzen der Wagram-Weinregion. Nahversorgung, Kindergarten, Volksschule, Ärzte und Gastronomie sind im Ort vorhanden. Vom Bahnhof Fels fährt der REX 4 in rund 45 Minuten zum Wiener Franz-Josefs-Bahnhof und in rund 20 Minuten nach Krems; mit dem Auto geht es über die S5 bzw. die B4.

Das Besondere an dieser Lage ist der See: Der Felser See ist ein Naherholungsgebiet, wie man es sich wünscht – Badesaison im Sommer, Spazierrunde ums Jahr. Häuser mit

fußläufigem Seezugang kommen hier selten auf den Markt, und wenn, dann nicht lange.

Für wen dieses Objekt passt

Für Familien, die ein fertiges, energieeffizientes Objekt suchen und denen der Garten wichtiger ist als die dritte Wohnzimmerwand. Für Paare, die Wien den Rücken kehren, ohne auf Infrastruktur zu verzichten. Und dank Mietkauf auch für alle, deren Eigenkapital für eine klassische Finanzierung noch nicht reicht.

Gut zu wissen – Transparenz vorab

- Das Haus liegt in zweiter Reihe zum See, nicht direkt am Wasser.

- Die Wohnfläche beträgt ca. 84,2 m². Die tatsächlichen Flächen entnehmen Sie bitte den Plänen; geringfügige Abweichungen sind möglich.

- Die Fotos wurden mittels Bildbearbeitung und KI leicht angepasst und mit einem Filter versehen. Der bauliche Zustand, die Möbel und die Ausstattung entsprechen dem tatsächlichen Objekt.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Roman Zimmel unter 0676 / 761 61 08 sowie rzimmel@merlinreal.com gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümerseite sowie von Behörden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Klinik <4.000m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m
Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <4.000m
Post <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap